



Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni

NOTA DI SINTESI

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

Ottobre 2008

NOTA DI SINTESI

Il contributo del settore delle costruzioni all'economia

Le costruzioni rappresentano un settore fondamentale nell'economia del Paese sia in termini di investimenti che sotto il profilo occupazionale. Nel 2007, gli investimenti in costruzioni rappresentano l'11,1% degli impieghi del Pil (9,0% nel 1998) e il numero di occupati nel settore costituisce il 27,9% del totale degli addetti nell'industria e l'8,4% degli occupati nell'intero sistema economico.

IL CONTRIBUTO DELL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI - 2007

Al PIL	11,1 ^(*)
All'occupazione dell'industria	27,9
All'occupazione dei settori economici	8,4

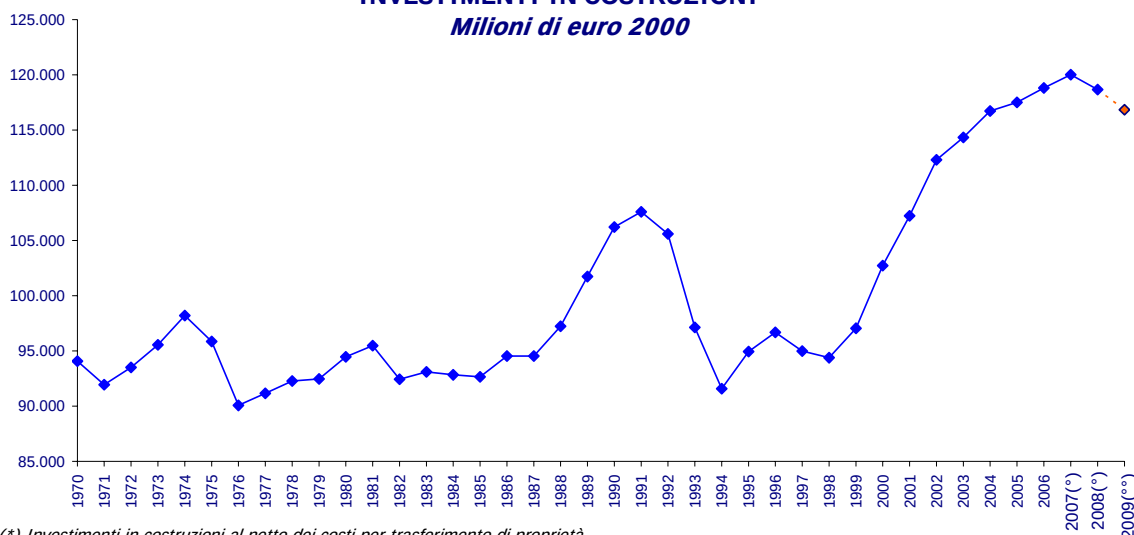
() Investimenti in costruzioni compresi i costi per trasferimento di proprietà. (Al netto dei costi di trasferimento di proprietà il peso degli investimenti in costruzioni sul Pil passa dall'8,2% del 1998 al 9,9% del 2007)*

Elaborazione Ance su dati Istat

Nel corso dei 9 anni compresi tra il 1998 ed il 2007 gli investimenti in costruzioni sono cresciuti del 29,4% un tasso di crescita più che doppio rispetto a quello del prodotto interno lordo (+13,5%).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*)

Millioni di euro 2000



() Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà*

(°) Stime Ance

(°°) Previsioni Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Investimenti in costruzioni: stime in ribasso

Nel 2008 il trend di crescita del settore si interrompe.

Le imprese di costruzione rivedono al ribasso le loro stime sui preconsuntivi 2008: i risultati dell'indagine congiunturale effettuata dall'Ance sulle aziende associate a fine settembre mostrano, infatti, valutazioni sull'andamento della produzione più prudenti rispetto a quelle rilasciate solo sei mesi fa.

Ha sicuramente influito sulla revisione dei piani aziendali il clima di incertezza che domina l'economia alimentato dal diffondersi di preoccupazioni sulle ripercussioni che la crisi dei mercati finanziari può comportare sullo sviluppo delle attività reali.

Nel secondo semestre 2008 i livelli produttivi nelle costruzioni stanno verificando una inversione della positiva tendenza ancora in atto nella prima metà dell'anno (secondo l'Istat gli investimenti in costruzioni registrano nel gennaio-giugno 2008 un contenuto aumento pari allo 0,4% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente).

Recependo le indicazioni imprenditoriali derivanti dall'indagine rapida svolta presso le imprese associate, l'Ance stima quindi, per il 2008, una riduzione dei livelli produttivi dell'1,1% in luogo della modesta crescita (+0,6%) preventivata nell'Osservatorio congiunturale del maggio scorso.

La crisi finanziaria acutizza i segnali negativi

Nel 2008 si interrompe il trend di crescita che aveva caratterizzato per nove anni consecutivi l'evoluzione dei volumi produttivi settoriali. La riduzione dei livelli produttivi è determinata dalla flessione della nuova edilizia residenziale e dal permanere della situazione di difficoltà del comparto pubblico. In leggero aumento gli interventi di manutenzione abitativa e l'edilizia destinata alle attività economiche.

Gli investimenti in abitazioni diminuiscono dell'1,0% in termini reali rispetto al 2007, anno nel quale si registrò un aumento dell'1,6%.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*)

	2008 milioni di euro	Variazioni % in quantità			
		2006	2007	2008(°)	2009(°°)
COSTRUZIONI	155.281	1,1%	1,0%	-1,1%	-1,5%
.abitazioni (*)	84.493	3,1%	1,6%	-1,0%	-1,2%
- nuove (*)	39.941	3,0%	0,8%	-2,8%	-3,0%
- straord. (*)	44.552	3,1%	2,4%	0,7%	0,5%
.non residenziali	70.788	-1,1%	0,3%	-1,3%	-2,0%
- private (*)	41.636	0,5%	2,8%	0,5%	-0,1%
- pubbliche (*)	29.152	-3,0%	-2,9%	-3,7%	-4,7%

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(°) Stime Ance

(°°) Previsioni Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

Nel 2008 si interrompe la crescita della nuova edilizia abitativa

La flessione dei livelli produttivi dell'edilizia residenziale risulta come sintesi della contrazione delle nuove costruzioni (-2,8%) e di un modesto progresso del recupero abitativo (+0,7%).

*La flessione dei volumi prodotti per la realizzazione di **nuove abitazioni** è da attribuire al progressivo esaurimento dei programmi costruttivi messi in cantiere fino alla prima metà del 2006, alla contrazione delle nuove iniziative avviate negli anni più recenti e, in parte, al differimento di interventi attivabili in attesa di condizioni operative migliori di quelle attuali.*

Le valutazioni imprenditoriali riflettono le preoccupazioni circa la tenuta della domanda di nuove abitazioni che, dopo anni di riscontri positivi, potrebbe aver perso la sua spinta propulsiva, pur in presenza di una quota ancora rilevante di fabbisogno da soddisfare.

*Secondo le valutazioni delle imprese associate gli interventi sul patrimonio abitativo esistente sono lievemente più alti dell'anno precedente. Gli investimenti effettuati nel 2008 per la **riqualificazione del patrimonio abitativo**, aumentano dello 0,7% in termini reali rispetto al 2007.*

Anche le costruzioni non residenziali private si attestano su livelli produttivi di poco superiori a quelli dell'anno precedente con un incremento dello 0,5% in termini reali.

Come già rilevato nella precedente edizione dell'Osservatorio all'intonazione prevalentemente positiva dei risultati aziendali fa riscontro una percezione della domanda di fabbricati strumentali orientata verso una riduzione che fa presupporre che i livelli produttivi siano sostenuti dalle attività di manutenzione e ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti mentre la produzione di nuovi immobili strumentali dovrebbe registrare una flessione.

Non si arresta la discesa delle opere pubbliche

*Per gli **investimenti in costruzioni non residenziali pubbliche** (29.152 milioni di euro nel 2008) si conferma il trend negativo in atto dal 2005. Rispetto all'anno precedente si registra una **flessione del 3,7% in quantità** (-2,9% nel 2007).*

Una conferma della situazione critica del comparto di attività collegato ai lavori pubblici proviene dall'analisi dei bandi di gara. Il modello di simulazione costruito per valutare il possibile impatto della domanda di opere pubbliche sui livelli produttivi settoriali, evidenzia riduzioni significative. In base alle simulazioni effettuate il valore della produzione nel comparto dei lavori pubblici dovrebbe diminuire nell'anno in corso e nel 2009. La stima della caduta dei livelli produttivi del 2008 non si discosta di molto dall'evoluzione della spesa per investimenti fissi lordi della Pubblica Amministrazione rilevata dall'ISTAT nel primo semestre (-5% in termini reali rispetto al corrispondente periodo del 2007).

Previsioni 2009: *Nel 2009 gli **investimenti in costruzioni** subiranno una **ulteriore e più consistente riduzione** prevista nella misura **dell'1,5%** in termini reali.*

Nel 2009 tutti i comparti del settore registreranno un segno negativo ad eccezione del segmento della manutenzione abitativa che può essere sostenuto dalle agevolazioni fiscali in vigore (36% e 55%).

*Per gli investimenti in **abitazioni** si prevede una **flessione dell'1,2% in termini reali** imputabile ad una riduzione della nuova edilizia abitativa e ad un modesto aumento degli interventi di riqualificazione.*

*Gli investimenti in **nuove abitazioni** segneranno un **calo del 3,0% in termini reali**. Gli investimenti nel **recupero abitativo** si manterranno su un livello di poco superiore a quello dell'anno precedente (**+0,5%**).*

*Le previsioni per il 2009 dei livelli di investimento in **costruzioni non residenziali private** sono orientate a una **riduzione dei livelli produttivi** conseguiti nell'anno precedente (**-0,1%**).*

*Permane nel 2009 la debolezza del comparto delle **costruzioni non residenziali pubbliche** che si prevede subirà una **ulteriore riduzione dei livelli produttivi del 4,7% in termini reali**.*

Le aspettative di interventi incisivi tesi a sostenere lo sviluppo infrastrutturale del Paese sono state cancellate dalla riduzione delle previsioni di spesa per investimenti pubblici contenute nel Dpef di luglio e nel disegno di legge Finanziaria per il 2009 che prevede una riduzione del 14,2% delle risorse stanziare per nuove infrastrutture.

Il mercato immobiliare

I primi sei mesi del 2008 confermano il forte rallentamento nel mercato abitativo in Italia. Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, il numero di compravendite risulta diminuito del 14,0% rispetto al primo semestre dell'anno precedente. Il ciclo positivo che aveva caratterizzato il settore negli anni passati si è interrotto e la contrazione degli scambi appare generalizzata sia ai comuni capoluogo (-14,0%) che agli altri comuni della provincia (-14,0%).

Secondo le indicazioni provenienti da alcuni centri di ricerca del settore immobiliare (Nomisma e Scenari Immobiliari), tale fenomeno verrà ancora accompagnato da una sostanziale tenuta dei prezzi delle abitazioni in termini nominali.

Le previsioni dell'Ufficio Studi UBH riferite a fine 2008 evidenziano un atteggiamento della domanda maggiormente "attendista" e "selezionatrice" e una tendenza al ridimensionamento dei prezzi nominali specialmente per i prodotti usati di scarsa qualità. Nel 2009, a fronte di un numero di compravendite atteso in calo, il mercato, alla ricerca di nuovi punti di equilibrio, vedrà le quotazioni assestarsi su valori in-

Il credito nel settore delle costruzioni

feriori a quelli di inizio 2008.

L'economia mondiale si trova di fronte ad uno tra i più complessi e temibili shock dal 1929, una crisi che nasce nei mercati finanziari e sta contagiando l'economia reale.

Già nel maggio 2007 l'Osservatorio Congiunturale ANCE si era occupato in maniera approfondita della crisi dei mutui subprime americani, evidenziando le profonde differenze tra il funzionamento del mercato americano dei mutui ed il nostro.

Erogazioni di mutui a controparti rischiose (clientela subprime e Alt-A), introduzione di contratti che prevedevano clausole di rifinanziamento spregiudicate (Home Equity Withdrawing), tassi d'interesse con spread assai elevati, esternalizzazione dei rischi tramite massiccio ricorso alla cartolarizzazione dei finanziamenti (originate to distribute), ricorso a strategie di indebitamento assai disinvolte, evidente sottocapitalizzazione degli istituti rispetto agli impegni assunti sono le cause di questa crisi.

Queste politiche, sviluppate negli ultimi anni, sono in aperta contraddizione con i dettami di Basilea 2, l'Accordo nato per portare una maggiore regolamentazione per gli istituti di credito ed evitare le crisi sistemiche. In questi anni le banche meritevolmente hanno speso energie per sviluppare tecniche di mitigazione del rischio e promuoverle all'esterno, prestando però scarsa attenzione, consapevolmente o inconsapevolmente, ai rischi che stavano assumendo in prima persona.

Da maggio 2007, il Centro Studi dell'Ance ha analizzato il mercato italiano dei mutui ed i risultati hanno evidenziato sia la solidità del mercato italiano, sia i rischi di un ingiustificato razionamento del credito per le imprese e le famiglie.

Il timore per un razionamento del credito si è avverato

Purtroppo questi timori si sono concretizzati.

Le politiche restrittive che le banche stanno attuando tramite l'aumento degli spread, non potranno che peggiorare la situazione economica del Paese e comportare gravi danni alle imprese di costruzioni, specie a quelle di piccole e medie dimensioni che trovano nel ricorso al credito bancario il naturale sistema di finanziamento.

La crisi di fiducia reciproca tra le banche sta facendo venir meno il canale di finanziamento del mercato interbancario; tale fenomeno ha come effetto l'aumento molto sensibile del tasso Euribor e di tutti i tassi interbancari. All'Euribor sono ancorati tutti i contratti di finanziamento a tasso variabile.

I costi della scarsa fiducia tra le banche non devono essere traslati sulle imprese

Tali aumenti stanno provocando problemi alle imprese sane impegnate nella promozione immobiliare e nelle costruzioni, con effetti negativi sulle strategie industriali e di investimento.

Anche in Italia qualche gruppo più legato alla finanza immobiliare che alla promozione è in forte difficoltà a causa di alcune scelte manageriali azzardate. Ma non possono scaricarsi su tutto il mercato delle costruzioni gli errori di pochi.

Tali aumenti dei tassi stanno avendo anche gravi risvolti sociali, perché sta influenzando sulla capacità di indebitamento delle famiglie e può avere effetti sulla sostenibilità delle rate di mutuo.

Gli interventi del Governo devono garantire la disponibilità di credito per finanziare le imprese

La misura varata in questi giorni dal Governo italiano, finalizzata a favorire la ricapitalizzazione delle banche nazionali, e il piano sviluppato dall'Unione europea per la creazione di un sistema di garanzie per i prestiti effettuati sul mercato interbancario, possono essere condivise dal sistema imprenditoriale ad una condizione: che le banche diminuiscano fin da subito i tassi d'interesse e gli spread sui finanziamenti in essere e abbandonino immediatamente politiche restrittive del credito.

Dopo la riduzione del Tasso di Riferimento devono diminuire i tassi di interesse bancari

Infatti dal sistema pubblico di garanzie nazionale ed europeo le banche riceveranno indubbi vantaggi i cui costi ricadranno sulla collettività.

Se le banche non abbasseranno con prontezza i tassi e non garantiranno una maggiore liquidità per finanziare gli investimenti privati, si potrebbe arrivare al paradosso che i costi (privati) della ricapitalizzazione delle banche graveranno sulla collettività (imprese e famiglie) ed i soli a beneficiare di queste misure sarebbero gli istituti di credito.

La teoria economica, infine, si è occupata dei problemi di asimmetria informativa relativa ai contratti di finanziamento bancari, evidenziando la pericolosità per gli istituti di credito di attuare politiche di selezione basate sull'aumento del costo del denaro. Alcuni studiosi hanno evidenziato come l'aumento del tasso d'interesse provochi un peggioramento dei profitti delle banche perché a quei prezzi si finanziano solo gli investimenti con un rischio molto al di sopra della media e di qualità peggiore. Il risultato finale è che si fa pagare tanto a chi tanto, con alte probabilità, non restituirà il prestito.

E' auspicabile, invece, che le banche investano in modelli di selezione che premino la qualità progettuale e l'idea imprenditoriale sottostante.

La popolazione continua a crescere anche se a ritmi contenuti

A fine 2007 i dati dell'Istat registrano la popolazione residente in Italia pari a 59.619.290 persone.

Rispetto al 2006 vi è stato un incremento della popolazione residente di 488.003 unità, pari a + 0,8%, dovuto completamente alle migrazioni dall'estero.

A partire dal 2004 la popolazione, grazie ai massicci flussi di immigrati, ha iniziato a crescere a ritmi più consistenti, con una crescita complessiva, nel periodo 2004-2007, del 3%.

A giugno 2008, l'Istat ha diffuso le previsioni demografiche della popolazione residente per il periodo 2007-2051, articolate secondo tre distinti scenari. Prendendo a riferimento lo scenario centrale si stima che la popolazione aumenterà gradualmente da 59,1 milioni nel 2007 a 60,5 milioni nel 2011.

La crescita dovrebbe proseguire ad un ritmo più contenuto fino a raggiungere nel 2038 i 62,3 milioni di residenti. Poi si prevede un lieve declino con un assestamento della popolazione nel 2051 a 61,6 milioni.

Le famiglie continuano ad aumentare ma sono più piccole

Anche per le famiglie a partire dal 2003 il ritmo di crescita si è fatto più sostenuto, passando da 22.876.102 a 24.282.485 al 31 dicembre 2007 (+6,1%).

Dal 2003 al 2007, quindi, le famiglie sono aumentate mediamente di circa 352.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,5%.

Oltre a fattori strutturali, quali il raggiungimento dell'età di distacco dalla famiglia dei nati negli anni '60 del baby boom e il positivo afflusso di popolazione straniera, si devono considerare i profondi cambiamenti, sociali e demografici, che hanno riguardato le famiglie.

Un contributo consistente alla crescita del numero di famiglie, un contributo destinato a far sentire ancora i suoi importanti effetti sulla struttura demografica italiana, è dato dall'aumento delle famiglie di stranieri.

Al 1° gennaio 2008 sono 1.366.835 le famiglie con capofamiglia straniero iscritte nelle anagrafi della popolazione residente (5,6% del totale delle famiglie iscritte). Si tratta di un fenomeno in continua crescita, basti pensare che nel 2001 (dati censimento) le famiglie con almeno uno straniero censite erano pari a 672.506, pari al 3,1% del totale.

Si deve inoltre rilevare la diminuzione del numero medio dei componenti da 2,6 del 2001 a 2,4 del 2007.

La famiglia italiana, quindi, si contrae nelle dimensioni e diviene "più lunga", in quanto soggetta ad un fenomeno di invecchiamento: le famiglie con anziani di 65 anni e più sono il 36,4%, mentre quelle con minori sono il 28,3%.

La popolazione nei grandi comuni continua a spostarsi verso i territori di cintura

Il lievitare dei prezzi delle case ha determinato, come più volte evidenziato, una redistribuzione della popolazione delle aree urbane, con uno spostamento dalle zone centrali a zone sempre più esterne, alla ricerca di abitazioni a prezzi e canoni più contenuti.

Quello che emerge dai dati dell'Istat sembrerebbe andare in una direzione diversa, con una crescita negli anni 2001-2007 della popolazione dei grandi centri urbani. Nei comuni capoluogo dei grandi comuni, almeno per il centro nord (con l'esclusione di Venezia), il fenomeno di perdita della popolazione residente, visibile nel periodo intercensuario 1991-2001, sembrerebbe essersi interrotto.

In realtà, l'aumento di popolazione, in questi anni, a fronte di un saldo naturale che è rimasto negativo, è stato determinato da un saldo migratorio positivo, dovuto ad un aumento di persone provenienti dall'estero. Esaurito l'effetto della sanatoria, infatti, pur rimanendo consistenti i flussi di immigrati dall'estero, già nel 2005 si sono cominciati a manifestare i primi segnali di decremento della popolazione nei comuni capoluogo, segnali che si sono confermati nel 2007, con l'eccezione di Verona, Torino e Roma.

Si deve comunque evidenziare che, non considerando i flussi dall'estero, le persone che sono uscite dai comuni capoluoghi, nel periodo 2001-2007, sono risultate superiori a quelle iscritte da altri comuni, persistendo, dunque, una redistribuzione della popolazione dai comuni capoluogo a zone più esterne.

Sostenuta, infatti, continua ad essere la crescita di popolazione negli altri comuni della provincia in tutti i comuni capoluogo.

A Roma e a Milano, nel periodo 2001-2007, è aumentata la popolazione residente negli altri comuni della provincia, con una crescita complessiva, rispettivamente, del 15,9% e del 6,3%.

I mutamenti demografici e sociali determinano nuovo fabbisogno abitativo

I mutamenti demografici e sociali stanno portando alla nascita di nuove fasce deboli la cui domanda abitativa resta insoddisfatta.

La struttura rigida dell'offerta immobiliare, sbilanciata verso la proprietà, non dà risposta a questa domanda che si concentra soprattutto nelle aree urbane e che è legata al progressivo aumento del numero di persone anziane, alla crescita dell'immigrazione straniera, ma anche ai giovani che vogliono uscire dalla casa dei genitori, alle giovani coppie, a chi deve spostarsi per lavoro, agli studenti fuori sede.

La finanziaria 2009 riduce le risorse per le infrastrutture del 14,2% rispetto al 2008

La manovra di finanza pubblica per il 2009 ha seguito un iter particolare che ha visto l'anticipazione, nella manovra d'estate (giugno 2008), delle misure finalizzate al miglioramento dei conti pubblici e al perseguimento degli obiettivi programmatici del Governo.

In questo modo, il Disegno di legge Finanziaria 2009 si limita a recepire quanto disposto dalla manovra, senza alcuna modifica sostanziale

del quadro normativo vigente.

*Da una prima e parziale analisi del Disegno di Legge Finanziaria 2009 emerge una **riduzione delle risorse destinate a nuove infrastrutture nel 2009 del 14,2% in termini reali rispetto all'anno precedente**, dato che conferma le previsioni formulate dall'Ance a luglio.*

La riduzione delle risorse destinate a nuove infrastrutture interrompe quel processo di recupero del livello degli stanziamenti attuato nelle due precedenti manovre di finanza pubblica (+22,2% nel 2007 e +17,5 nel 2008 che arrivano al +32,3% considerando il c.d. "tesoretto"), dopo la pesante contrazione del triennio 2004-2006 (-49%).

*Il risultato negativo per il 2009 può essere attribuito, per la parte più rilevante, alle **forti riduzioni ai trasferimenti per i principali soggetti attuatori**.*

*Rispetto ai grandi programmi di spesa appare preoccupante, oltre alla contrazione rispetto al 2008, la **pesante riduzione che emerge dal confronto con le dotazioni finanziarie previste originariamente per il 2009 dalla manovra finanziaria dello scorso anno**.*

Minori le risorse per l'Anas nel 2009. Nessuno stanziamento per il 2010 e 2011

Per l'Anas il Disegno di Legge Finanziaria 2009 assegna fondi ordinari per 1.205 milioni di euro contro i 1.560 milioni previsti per l'anno 2009 della Legge Finanziaria dello scorso anno, con una riduzione del 22,8% delle risorse utilizzabili nel corso dell'anno.

*Rispetto alle disponibilità del 2008 (1.560 milioni di euro ai quali si erano aggiunti 215 milioni di euro del "tesoretto" DI 159/2007) emerge una **riduzione complessiva del 22,8% che arriva al 32% se si considera il "tesoretto"**.*

Manca, inoltre, la previsione di stanziamento per il 2010 e il 2011, offrendo uno scenario di incertezza in merito alle capacità dell'Ente di dare attuazione al Piano Investimenti Anas 2007-2011.

Si riducono le risorse per le ferrovie dello Stato

Analoga è la situazione delle Ferrovie dello Stato. Il Disegno di Legge Finanziaria assegna nel 2009 fondi ordinari per 2.363 milioni di euro contro i 3.500 milioni di euro previsti per il prossimo anno dalla Legge Finanziaria 2008, con una riduzione del 32,5% delle risorse utilizzabili nel corso dell'anno.

*Rispetto allo scorso anno (1.776 milioni di euro ai quali si erano aggiunti 1.035 milioni del "tesoretto" DI 159/2007) si registra una **riduzione complessiva del 16%**.*

La società ha già espresso timori in merito a possibili problemi di cassa nel corso del 2009 che metterebbero in dubbio la propria capacità di far fronte agli impegni assunti con le imprese.

Il quadro sopra descritto potrebbe delineare nei prossimi mesi gravi

problemi di liquidità per le grandi imprese pubbliche, con il rischio di vedere il ripetersi della situazione critica registrata nel 2006 che ha visto pesanti ritardi nei pagamenti e la minaccia di un blocco dei cantieri.

Nessuna risorsa aggiuntiva per la Legge Obiettivo

Ancora più critiche le previsioni per la Legge Obiettivo.

Il Disegno di Legge Finanziaria 2009 disattende completamente le richieste avanzate dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per il Programma.

Per la prosecuzione degli interventi strategici sarebbero stati necessari 4 miliardi di euro nel 2009 e 5 miliardi per ciascuno degli anni 2010 e 2011, per un totale di 14 miliardi nel triennio 2009-2011.

*Non vi è, invece, **nessun stanziamento aggiuntivo per il Fondo opere strategiche.***

Con questa interruzione nei finanziamenti viene a mancare quella continuità di stanziamenti necessaria per dare attuazione a molti grandi progetti, ormai maturi dal punto di vista progettuale e politico che richiedono un'adeguata provvista finanziaria.

Il finanziamento della BEI è solo "potenziale"

Il Programma della Legge Obiettivo è stato al centro dell'accordo, firmato l'8 ottobre 2008, tra la Banca Europea degli Investimenti e il Ministero delle infrastrutture e trasporti per intensificare la collaborazione amministrativa.

Secondo il Governo l'accordo consentirebbe di finanziare il Programma per 15 miliardi di euro in cinque anni.

In realtà non si tratta di un accordo di finanziamento ma di un'intesa finalizzata ad una più tempestiva valutazione dei progetti da parte della banca.

E' opportuno ricordare, inoltre, che per ricevere i 15 miliardi della BEI bisogna trovare subito altri 15 miliardi di cofinanziamento e prevedere, in futuro, le risorse per il rimborso dei prestiti.

*E', quindi, evidente che **tale accordo non risolve il problema del finanziamento della Legge Obiettivo**, sebbene rappresenti un'opportunità che il Governo potrà cogliere se sarà in grado di reperire le risorse proprie necessarie a raddoppiare gli investimenti.*

Le risorse per le aree sottoutilizzate

Anche le risorse per le aree sottoutilizzate hanno subito un taglio consistente.

*Il Disegno di Legge Finanziaria, infatti, riduce di circa il 15% la dotazione complessiva del Fondo per le aree sottoutilizzate (FAS) nel periodo 2009-2015, equivalente ad un **taglio di oltre 11,4 miliardi di euro**. Da un importo complessivo di 77,4 miliardi di euro si passa a 65,9 miliardi.*

Su questo risultato pesano in modo determinante i tagli operati dalla manovra d'estate e da successivi decreti legge che hanno distolto risorse del FAS per destinarle ad altre finalità.

Riprogrammazione del FAS

*In merito alla destinazione delle risorse del FAS, la manovra d'estate ha disposto un vero e proprio **riassetto delle risorse del Fondo**.*

In particolare, è stata prevista l'istituzione di un fondo per il finanziamento di grandi interventi strategici, anche nei settori delle telecomunicazioni e dell'energia, alimentato dalle risorse FAS non ancora programmate.

Si stima una dotazione complessiva del fondo pari a 14,3 miliardi di euro, di cui 12,9 miliardi per il Mezzogiorno e a 1,4 per il Centro-Nord.

*Con questa disposizione, il Governo sembra voler **sopperire al mancato finanziamento della Legge Obiettivo con le risorse del FAS**, in gran parte già assegnate alle infrastrutture, concentrando queste ultime su pochi grandi progetti.*

Non appare assolutamente condivisibile una interpretazione di tale natura.

I fondi destinati al Mezzogiorno non possono compensare il mancato finanziamento ordinario da parte dello Stato per i programmi infrastrutturali.

In questo modo, infatti, i fondi FAS perderebbero la loro natura addizionale e verrebbe meno la finalità primaria del fondo, quella del riequilibrio territoriale mediante l'apporto di risorse aggiuntive.

Il problema dei trasferimenti

Non è solo il taglio delle risorse a destare preoccupazione per il futuro del settore delle costruzioni.

Sempre più spesso le imprese lamentano situazioni di blocchi nei trasferimenti da parte della pubblica amministrazioni a fronte di lavori eseguiti.

I motivi sono molteplici.

Il Patto di stabilità interno

Primo fra tutti il Patto di stabilità interno, ovvero il limite all'indebitamento degli Enti Locali, necessario per la convergenza dell'economia nazionale verso i parametri di Maastricht.

Sono moltissime le imprese che si trovano nella situazione di aver realizzato lavori per i quali gli stati di avanzamento non vengono pagati dagli Enti Locali.

Il meccanismo di calcolo alla base del Patto di stabilità interno per l'anno 2008 ha aggravato le tensioni tipiche della chiusura dell'esercizio finanziario, per aver considerato i pagamenti per spese in conto capitale come componente negativa della manovra.

In altre parole gli Enti Locali si trovano nell'impossibilità di pagare i la-

vori eseguiti dalle imprese e previsti perché tali pagamenti farebbero superare i limiti imposti dal Patto.

Le modifiche introdotte per il 2009 non sembrano ovviare a questo problema.

E' opportuno rivedere le modalità di calcolo del Patto per evitare che siano le imprese a sostenere il peso del mantenimento dell'equilibrio finanziario degli Enti Locali.

E' inaccettabile, infatti, che siano le imprese creditrici a dover pagare il conto dell'inefficienza delle amministrazioni.

Ad esempio è necessario escludere dal Patto i pagamenti dovuti alle imprese per i lavori in corso.

La perenzione dei fondi

Un altro ostacolo alla regolarità nei trasferimenti alle imprese è rappresentato dalla riduzione da sette a tre anni della permanenza nel Bilancio dello Stato dei residui passivi delle spese in conto capitale già impegnate, prima del loro trasferimento al Fondo speciale per la rassegnazione dei residui perenti.

La procedura necessaria alla reiscrizione dei fondi perenti richiede tempi amministrativi molto lunghi, che arrivano a superare i sei mesi per l'approvazione dei decreti necessari alla riassegnazione.

A fronte di questi ritardi nei pagamenti le imprese si trovano a dover ricorrere al sistema bancario per garantire la liquidità necessaria alle attività d'impresa.

Questa situazione appare ancor più preoccupante alla luce della crisi finanziaria in atto che rende più oneroso e difficile l'accesso al credito.

Bandi di gara ancora in flessione

In Italia nei primi sette mesi del 2008 è proseguito il calo dei bandi di gara in atto già da alcuni anni.

*Rispetto allo stesso periodo del 2007 il **numero dei bandi è diminuito del 9,7%**, mentre **l'importo complessivo** è cresciuto, in termini nominali dello 0,8%, che, corrisponde ad una **flessione del 2,0% in termini reali**.*

Queste flessioni confermano le riduzioni in valore (-15,1% in termini nominali pari al -26,4% in termini reali) ed in numero (26,9%), che hanno interessato i bandi di gara per opere pubbliche in Italia dal 2003 al 2007.

Cambiamento strutturale della domanda pubblica

*La riduzione del valore dei bandi posti in gara negli ultimi anni si inserisce in un contesto di **forte cambiamento strutturale della domanda pubblica**.*

Se alla fine degli anni '90 i lavori di taglio superiore ai 100 milioni di euro rappresentavano una quota modesta del valore totale delle opere poste in gara, negli anni 2003-2006 si collocano intorno al 20%. Nel

2007 il valore dei bandi che supera tale soglia rappresenta circa il 18% dell'importo totale degli appalti pubblici.

I lavori fino a 15 milioni di euro negli ultimi cinque anni si attestano intorno ad una quota del 60% del valore dei bandi posti in gara continuando a rappresentare la quota preponderante del mercato.

La quota dei lavori di importo compreso tra i 15 ed i 100 milioni di euro, pari a circa il 18% negli anni 2003-2005, si è ridotta di alcuni punti percentuali nel 2006. Nel 2007 si colloca al 19,4% del valore dei bandi posti in gara.

Nei primi sette mesi del 2008 si registra un incremento delle grandi opere con una quota dei bandi di importo superiore ai 100 milioni di euro che si assesta al 26,4% rispetto al totale; tutti i lavori appartenenti alle altre fasce di importo vedono, di contro, ridurre le loro quote percentuali.

**Significative
accelerazioni
del prezzo di
alcuni materiali**

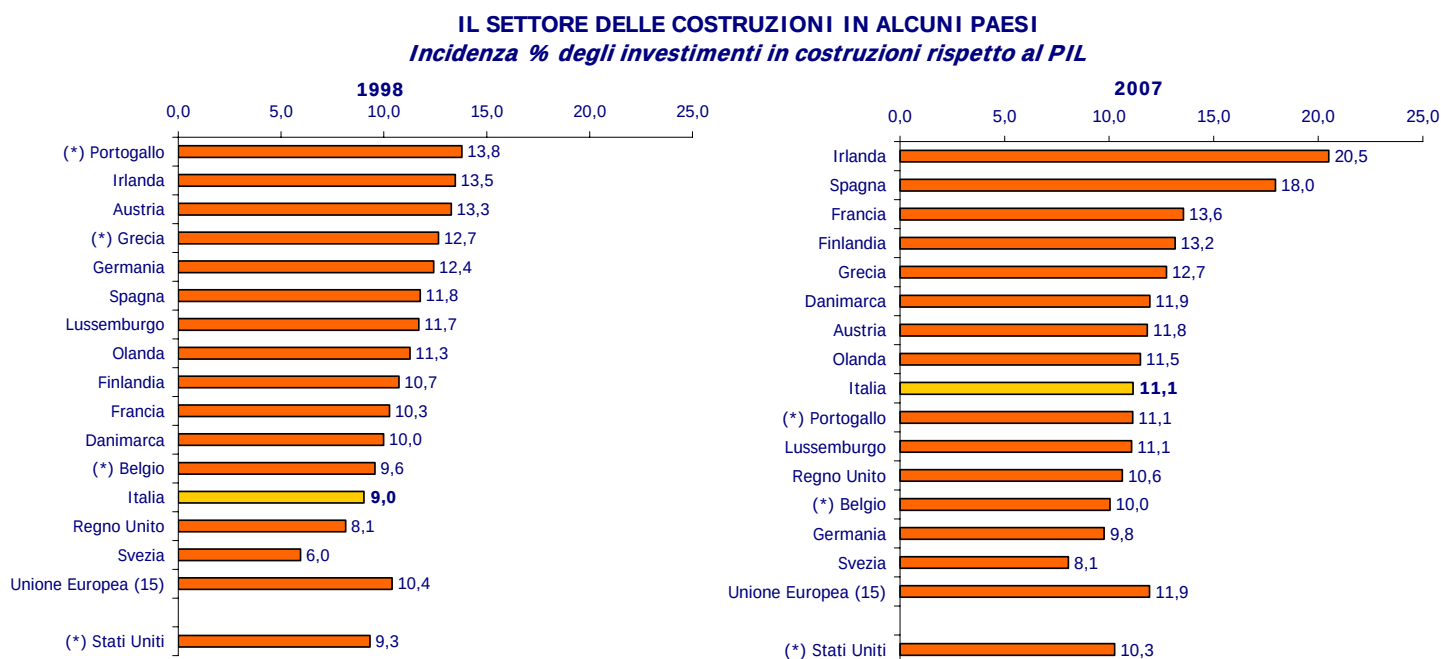
Nel corso del 2008 i prezzi di alcuni materiali utilizzati nelle costruzioni hanno registrato significative accelerazioni mettendo in serie difficoltà le imprese operanti nel settore per la sopravvenuta maggiore onerosità dei contratti spesso insostenibile. Ad esempio, il prezzo del ferro, da dicembre 2007 a metà giugno dell'anno in corso è cresciuto del 108,7%. Una crescita meno sostenuta, ma sempre significativa, ha caratterizzato anche il bitume stradale, il cui prezzo, nei primi quattro mesi del 2008, ha registrato un incremento del 24,9% rispetto allo stesso periodo del 2007.

L'Ance ha chiesto al Governo di prevedere una soluzione che consenta alle imprese di recuperare i maggiori costi sopportati rispetto a quanto originariamente previsto nei contratti.

Box – STRUTTURA E DINAMICHE DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI CONFRONTO TRA L'ITALIA E ALCUNI PAESI EUROPEI

Dal confronto con alcuni paesi europei si osserva che in Italia l'incidenza degli investimenti in costruzioni sul Pil risulta essere ancora oggi inferiore di alcuni punti percentuali.

Nonostante negli ultimi nove anni la situazione italiana sia migliorata, **l'Italia nel 2007 presenta un'incidenza degli investimenti in costruzioni rispetto al Pil (11,1%) ben al di sotto dei valori fatti registrare da paesi come l'Irlanda (20,5%) e la Spagna (18%),** che si collocano alle prime posizioni nell'area della Unione Europea a 15.

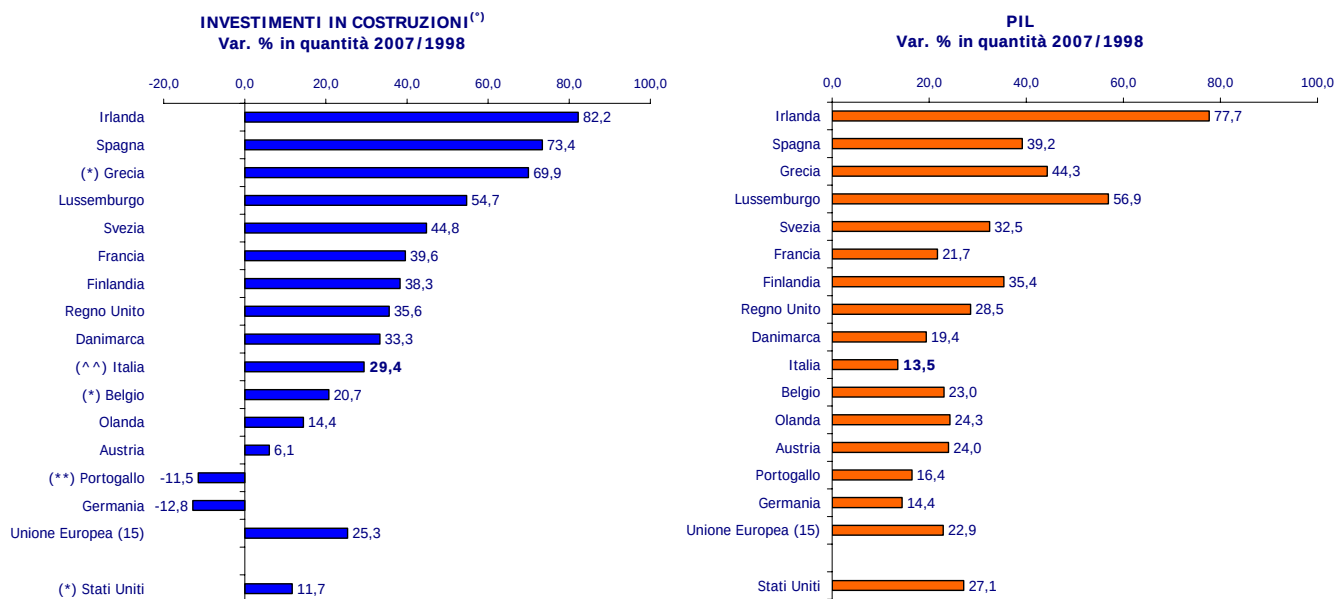


(*) Per questi Paesi l'Eurostat non ha pubblicato il dato degli investimenti in costruzioni relativo agli anni 1998 e per il 2007. Per questi anni è stato utilizzato il dato degli investimenti in costruzioni della Commissione Europea
Elaborazione Ance su dati Eurostat

Tra il 1998 ed il 2007 in Irlanda ed in Spagna, inoltre, l'attività del settore delle costruzioni ha avuto uno sviluppo rilevante con tassi rispettivamente pari all'82,2% ed al 73,4%.

Anche altri Paesi Europei negli ultimi nove anni hanno registrato tassi di crescita superiori a quelli dell'Italia.

Ad esempio gli investimenti nel settore delle costruzioni, tra 1998 ed il 2007, sono aumentati del 69,9% in Grecia, del 54,7% in Lussemburgo, del 44,8% in Svezia, del 39,6% in Francia, del 38,3% in Finlandia, del 35,6% nel Regno Unito e del 33,3% in Danimarca.



(*) Compresi i costi per trasferimento di proprietà

(*) Per il Belgio, la Grecia e gli Stati Uniti l'Eurostat non ha pubblicato la serie degli investimenti in costruzioni dal 1998 al 2007, si è utilizzata la serie fornita dalla Commissione Europea

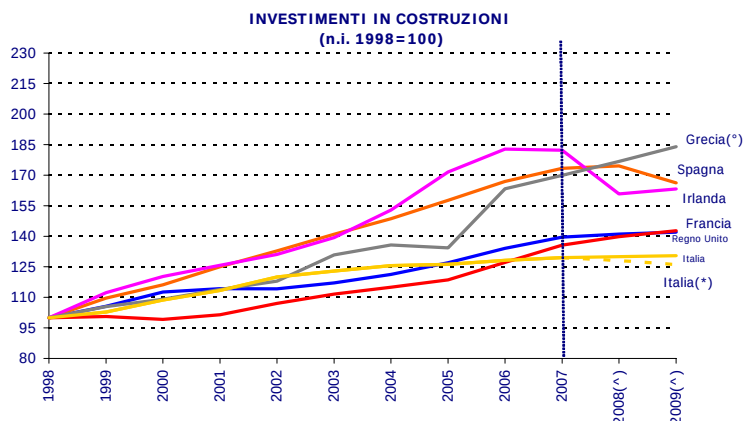
(**) Per il Portogallo l'Eurostat non ha pubblicato il dato relativo agli investimenti in costruzioni nel 2007. Per calcolare il 2007 si è utilizzata la var. % 2007/2006 della serie della Commissione Europea (-0,1%).

(^^) Stima Ance per il 2007

Elaborazione Ance su dati Eurostat

Il forte sviluppo del settore delle costruzioni in alcuni paesi europei si sta affievolendo.

E', ad esempio, il caso dell'Irlanda che già a partire dal 2006 presentava segnali di flessione degli investimenti in costruzioni e che, secondo le stime della Commissione Europea, nel 2008 sarà interessata da una riduzione dell'11,8% e nel 2009 da una lieve ripresa dell'1,6%.



(^*) Per il 2008 ed il 2009 sono state utilizzate le previsioni della Commissione Europea - Economic Forecast Spring 2008.

(*) Per la Grecia si è utilizzata la serie storica fornita dalla Commissione Europea

(*) Per l'Italia oltre alle previsioni 2008-2009 della Commissione Europea sono state considerate anche le previsioni per i medesimi anni stimate dall'Ance

Elaborazione Ance su dati Eurostat

Anche la Spagna, che tra il 1998 ed il 2007 è stata caratterizzata da una crescita ininterrotta degli investimenti in costruzioni, nel 2008 e nel 2009 sarà interessata, sempre secondo le stime della Commissione europea, da flessioni dello 0,7% e del 4,8%.

Per quanto riguarda l'Italia per il 2008 ed il 2009 la Commissione Europea prevede un incremento degli investimenti in costruzioni dello 0,4% per entrambi gli anni.

Lo scenario delineato per il settore delle costruzioni dall'Ance per il 2008 e per il 2009 è più negativo di quello previsto dalla Commissione con valori pari al -1,1% nel 2008 ed al -1,5% per il 2009.

Analizzando i **singoli comparti degli investimenti in costruzioni** si osserva una diversa crescita per il comparto abitativo e quello non residenziale.

Il **segmento abitativo** è stato interessato da uno sviluppo molto sostenuto fino al 2006 in Irlanda e fino al 2007 in Spagna.

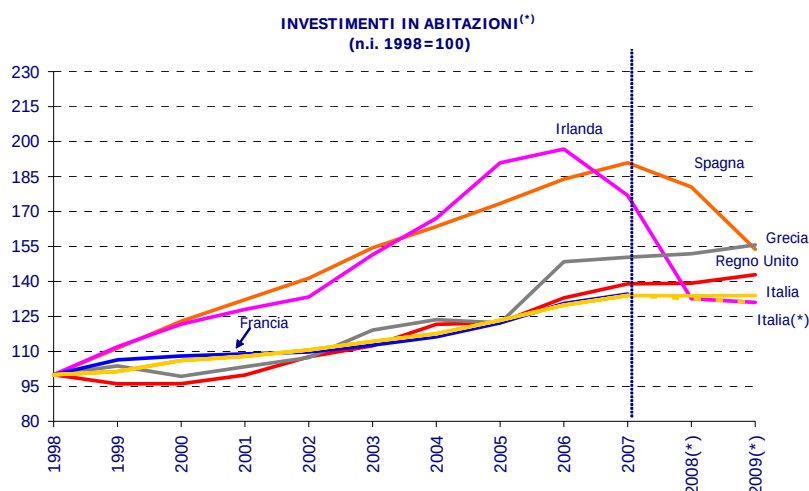
In Irlanda, dopo uno sviluppo del 97% tra il 1998 ed il 2006 la crescita degli investimenti in abitazioni si è interrotta, il 2007 ha fatto registrare un calo degli investimenti in abitazioni del 10,2% e le previsioni della Commissione Europea prevedono un'ulteriore contrazione del 25% nel 2008 e dell'1,2% nel 2009.

In Spagna gli investimenti in abitazioni tra il 1998 ed il 2007 sono quasi raddoppiati (+90,9%). Le previsioni della Commissione Europea sono negative e pari a -5,4% nel 2008 ed a -14,8% nel 2009.

Anche in Italia gli investimenti in abitazioni sono cresciuti fino al 2007 (+34% rispetto al 1998), ma con un ritmo nettamente inferiore rispetto a quello fatto registrare dall'Irlanda e dalla Spagna.

Le previsioni della Commissione Europea per il biennio 2008-2009 sono pari rispettivamente a -0,1% e +0,1%.

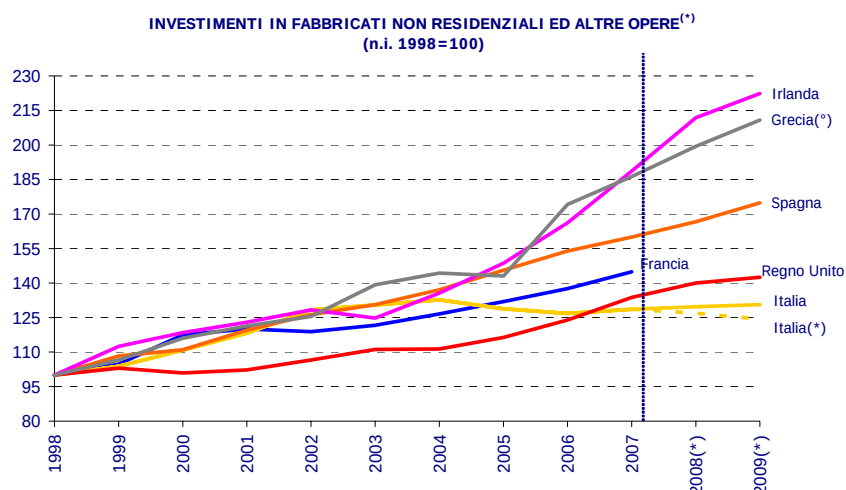
Le previsioni dell'Ance per il 2008 e per il 2009 sono più negative e pari rispettivamente a -1% e a -1,2%.



(*) Per l'Italia oltre alle previsioni 2008-2009 della Commissione Europea sono state considerate anche le previsioni per i medesimi anni stimate dall'Ance
Elaborazione Ance su dati Eurostat

Anche gli **investimenti in costruzioni non residenziali** tra il 1998 ed il 2007 sono stati caratterizzati, in alcuni Paesi, da un significativo sviluppo: Irlanda (+88,6%), Grecia (+86,2%) e Spagna (+60%).

Le previsioni della Commissione europea per il biennio 2008-2009 sono di ulteriore sviluppo del comparto in tutti e tre i paesi considerati (+12,3% e +5,0% in Irlanda; +7,1% e +5,7% in Grecia; +4,2% e 4,9% in Spagna).



(*) Per l'Italia oltre alle previsioni 2008-2009 della Commissione Europea sono state considerate anche le previsioni per i medesimi anni stimate dall'Ance
Elaborazione Ance su dati Eurostat

L'Italia che complessivamente, nei nove anni considerati, ha registrato una crescita degli investimenti non residenziali più contenuta e pari al 28,6%, nel 2008 e nel 2009, secondo la Commissione Europea, sarà interessata da modesti tassi di crescita pari rispettivamente allo 0,9% ed allo 0,7%.

Le previsioni dell'Ance per il medesimo biennio prevedono, invece, una flessione del comparto con tassi dell'1,3% nel 2008 e del 2,0% nel 2009.

*Il confronto sul **numero di abitazioni** iniziate e in Italia e in altri Paesi evidenzia situazioni molto diverse. In **Spagna**, ad esempio, il numero di abitazioni messe in cantiere è risultato negli anni passati molto superiore alla dinamica che ha caratterizzato la creazione di nuove famiglie: nel quadriennio 2004-2007 ha preso avvio la costruzione di circa 2,8 milioni di alloggi a fronte di un fabbisogno teorico aggiuntivo di 1,7 milioni (variazione del numero delle famiglie nello stesso periodo). In termini percentuali sono stati realizzati 164 alloggi a fronte di una nuova domanda di 100.*

**CONFRONTO TRA IL NUMERO DI ABITAZIONI INIZIATE E VARIAZIONE DEL
NUMERO DELLE FAMIGLIE (000)**

	2004	2005	2006	2007	Totale
Italia					
Abitazioni progettate (a)	302	311	295	280	1.188
Nuove famiglie (b)	448	393	358	330	1.529
Saldo (a)-(b)	-146	-82	-63	-50	-341
Spagna					
Abitazioni iniziate (a)	684	717	760	616	2.777
Nuove famiglie (b)	406	440	440	409	1.695
Saldo (a)-(b)	277	277	320	207	1.082

Elaborazione Ance su dati Barclays Capital

In Italia il numero delle nuove abitazioni cantierabili nel quadriennio 2004-2007 è risultato inferiore rispetto a quello della Spagna: nel periodo, infatti, sono stati rilasciati permessi per costruire circa 1,2 mi-

*lioni di alloggi (pari al 55% del dato spagnolo) a fronte di un fabbisogno teorico aggiuntivo di circa 1,5 milioni di nuove famiglie. In termini percentuali il rapporto in **Italia** risulta pari a 78 abitazioni per 100 nuove famiglie.*

Il fabbisogno abitativo nel nostro Paese, in altre parole, è ancora lontano dall'essere soddisfatto.